



TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE FALLIMENTARE



SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ASTI IN DATA 05.06.2009

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Laura CECCON

CURATORE : Dott. Andrea MANTO

PERITO STIMATORE : Geom. Andrea CALOSO



PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E DEI BENI MOBILI CADUTI NEL FALLIMENTO



Il Curatore del Fallimento in oggetto, Dott. Andrea MANTO, ha conferito allo scrivente Geom. Andrea CALOSO l'incarico "per la stesura della relazione di perizia dei beni mobili ed immobili della procedura autorizzandolo ad accedere presso i locali in cui sono ubicati i beni e presso gli Uffici competenti per gli adempimenti necessari per le iscrizioni, cancellazioni, visure".

Il tutto come da formale nomina in data 23.10.2009, che si produce in copia, sottoscritta dal Curatore e dall'esponente per accettazione.

Ad evasione dell'incarico conferitogli il sottoscritto Geom. Andrea CALOSO - professionista con studio in ASTI Via Cavour n° 113 iscritto al Col-



legio dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di ASTI al N. 374 di posizione - svolte le necessarie visure catastali, acquisiti gli estratti di mappa e le planimetrie 1:200 delle unità urbane, richiesto ed ottenuto il C.D.U. dei beni in [REDACTED] D'ASTI ed effettuato sopralluogo in data 16.11.2009 presso i fabbricati di Fraz. Gorzano n° 8/B alla presenza del Curatore Dott. Andrea MANTO e del fallito Sig.

I'accertamento dello stato in essere dei luoghi e per le pertinenti riprese fotografiche, si poneva in grado di riferire quanto in appresso.

1° - La perizia estimativa dei beni immobili e dei beni mobili caduti nel fallimento della ditta individuale [REDACTED] è stata articolata e sviluppata attraverso l'elaborazione di **11 fascicoli di ALLEGATI**. Il tutto al fine di una più chiara ed analitica consultazione dei documenti che concorrono all'individuazione dei beni sotto il profilo catastale, grafico e fotografico nonché sotto l'aspetto delle determinazioni dei valori di stima.

2° - I fascicoli degli 11 ALLEGATI in questione sono così costituiti :

ALLEGATO N. 1 :



ALLEGATO N. 2 : **estratti di mappa** degli immobili siti nei Comuni di





Negli estratti si è avuto cura di evidenziare cromaticamente i mappali relativi ai beni in questione.

ALLEGATO N. 3 : **planimetrie catastali 1:200** delle unità immobiliari urbane site nel Comune di SAN DAMIANO D'ASTI - Fraz, Gorzano n° 8/B, aggiornate al 26.10.2009.

La prima planimetria si riferisce alla dichiarata composizione del fabbricato d'abitazione censito al F. 22 particella n° 815 sub. 1.

La seconda planimetria attiene alla dichiarata composizione del locale ad uso deposito artigianale censito al F. 22 particella n° 815 sub. 2.

Il tutto come da dichiarazione del 18.03.2005 protocollo N. AT0028265.

N.B. Per questa seconda planimetria occorre rilevare che, per errore, le altezze del locale sono state invertite. Infatti la misura di mt. 5,00 si riferisce in effetti all'imposta del tetto sui lati longitudinali del fabbricato e quella di mt. 6,70 individua l'altezza al colmo della copertura.

ALLEGATO N. 4 : **Certificato di destinazione urbanistica** degli immobili siti nel Comune di SAN DAMIANO D'ASTI rila-



sciato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 06.11.2009 N. 161/2009 Prot. n° 15.954.



Il documento certifica le caratteristiche e le prescrizioni urbanistiche previste dalla vigente Variante strutturale N. 4 del P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 18-11385 del 11.05.2009, per quanto riguarda i beni di SAN DAMIANO D'ASTI in mappa al F. 22 n.i 814-815-410 e 411.

Tutti i suddetti immobili ricadono in Zona Agricola di P.R.G.C.

ALLEGATO N. 5 : **elaborazione delle planimetrie catastali 1:200** relative alle unità immobiliari site nel Comune di SAN DAMIANO D'ASTI, ovvero dei fabbricati di Fraz. Gorzano n° 8/B censiti al F. 22 n° 815 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (magazzino-deposito ad uso artigianale).

Con queste elaborazioni, finalizzate ai calcoli delle zone costruite (S.L. al filo esterno muri di perimetro), si sono determinate le anzidette superfici in base alle loro diversificate destinazioni d'uso.

Il tutto sulla scorta delle quote ricavate dalle planimetrie catastali.

N.B. 1) Sulla planimetria relativa al P. Terreno



dell'abitazione si è indicativamente segnata la posizione della cantina interrata di mt. 2,50x3,00 circa, non riportata sulla scheda, sottostante una camera ed accessibile da scaletta interna.

Si sono altresì evidenziate le altezze dei vani come rilevate in loco.



2) Sulla planimetria riferita al P. Primo dell'abitazione si è considerata la superficie di mq. 125,86 di pertinenza del sottotetto non abitabile (non rappresentato nella scheda catastale), fatta esclusione del vano scala interno già calcolato nella pianta del P.T.

3) Nella planimetria relativa al locale ad uso deposito artigianale si è precisato che la superficie di calcolo non tiene conto né dell'ampliamento esterno dell'ufficio e né delle tettoie in ritti di legno attestate ai lati Nord ed Est del locale, in quanto trattasi di opere abusive e non sanabili.

ALLEGATO N. 6 : **scheda di valutazione all'attualità dei beni immobili** siti nei Comuni di FERRERE D'ASTI e di SAN DAMIANO D'ASTI.

La scheda si articola in tre parti così definite:

A - Sintetica descrizione degli immobili, ovvero dei terreni agricoli in FERRERE, dei fabbricati e dei terreni agricoli in SAN DAMIANO D'ASTI.



B - Criteri adottati per la valutazione degli immobili sia per quanto concerne i terreni agricoli e sia per quanto riguarda gli edifici.

C - Conteggi di valutazione degli immobili così articolati :

- terreni agr. in FERRERE €. 352,00

- fabbricati in SAN DAMIANO
(casa e capannone) €. 279.483,00

- terreni agr. in SAN DAMIANO €. 16.566,00

Il tutto per un totale di stima del compendio immobiliare pari ad €. 296.401,00

ALLEGATO N. 7 : **scheda riepilogativa dei valori di stima riferiti agli immobili siti nei Comuni di FERRERE D'ASTI e di SAN DAMIANO D'ASTI e calcolo delle quote di diritto del fallito (nuda proprietà e piena proprietà) e dell'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED]**

Dalla scheda, in sintesi, emerge quanto segue :

- Totale di stima del compendio imm. €.296.401,00

- Valore quota di diritto del fallito €.233.336,22

- Valore quota di diritto dell'usufrut. €. 63.064,78



ALLEGATO N. 8 : copia dattiloscritta del Verbale di inventario
02.07.2009 relativo ai beni mobili.



Il documento espone in forma dattiloscritta l'articolo Verbale dei beni mobili siti in San Damiano d'Asti - Fraz. Gorzano n° 8/B sottoscritto dal Sig.



A questo documento l'esponente farà stretto riferimento per la successiva valutazione di codesti beni mobili.

ALLEGATO N. 9 : **scheda di valutazione dei beni mobili di proprietà del fallito**, con riferimento al Verbale di inventario
02.07.2009.

Dalla scheda, articolata in 9 parziali, emerge un valore totale di stima dei beni mobili (con esclusione di quelli in leasing) pari ad **€. 3.610,00**

ALLEGATO N.10 : **fascicolo di documentazione fotografica eseguita dalla Curatela in data 02.07.2009** in occasione del sopralluogo per l'inventario dei beni mobili e fornita all'esponente che ha provveduto ad ordinarla con apposite didascalie.

ALLEGATO N.11 : **fascicolo di documentazione fotografica eseguita in data 16.11.2009 dal perito stimatore.**





I fotogrammi dal N. 1 al N. 5 si riferiscono al piazzale pavimentato in battuto cementizio che occupa parte del mappale F. 22 n° 814 di San Damiano D'Asti e sul quale risultano dislocati alcuni beni mobili (pancali e materiali edili vari) già presenti nelle foto di cui all'ALLEGATO che precede.

Le fotografie N.i 6 e 7 attengono ai fronti Ovest del capannone e del fabbricato d'abitazione.

Le foto N.i 8 e 9 visualizzano la stradina interna, anch'essa pavimentata in battuto di cemento, che dalla provinciale accede ai fabbricati.

I fotogrammi dal N. 10 al N. 18 documentano il fabbricato d'abitazione censito al F. 22 mappale n° 815 sub. 1.

Le fotografie dal N. 19 al N. 25 sono relative all'esterno ed all'interno del capannone, alias locale ad uso deposito artigianale.

Asti lì, 20.11.2009

Il perito stimatore :

Allegati/c.a.t.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
STUDIO TECNICO
Geom. ANDREA CALOSSO
V. Cavour, 113 - 14100 ASTI
Telef. (0141) 59.43.49

